

Tribunale ordinario di Roma – Sezione Fallimentare

Fallimento n. 1068/2005

ITAM International Di Nerina Filippone & C. Sas

G.D. Dr. Claudio Tedeschi

Curatore Avv. Antonio Maria Leozappa

Stima di beni immobili siti a Bojano (CB), località Monteverde

Nell'ambito della procedura in oggetto, la sottoscritta Arch. Claudia Ferreri, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10481 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Roma con attività prevalente in ambito tecnico-estimativo¹, è stata incaricata di redigere specifica relazione al fine di determinare l'attuale valore di mercato dei beni in capo al fallimento, consistenti in 1 manufatto industriale (vasca di accumulo) con annesse 2 aree di pertinenza e 7 terreni.

Effettuavo un sopralluogo verificando il contesto urbano in cui ricadono i beni da valutare senza tuttavia poter accedere all'interno dell'area e del manufatto, potendo prendere visione dello stato dei luoghi ed eseguire il rilievo fotografico solo dall'esterno della recinzione. Le foto specifiche del manufatto industriale e dei suoi interni allegate alla presente relazione sono state fornite dalla PBG, società che si occuperà della vendita del compendio in esame.

Svolte le necessarie indagini e le opportune considerazioni, è stata dunque sviluppata la presente relazione con il seguente indice:

1. COMPENDIO IMMOBILIARE SITO A BOJANO (descrizione, situazione catastale e urbanistica)

1.a Manufatto industriale

1.b Terreni

2. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

3. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

3.a Stima del manufatto industriale

3.b Stima dei terreni

4. INDICE DEGLI ALLEGATI

¹ Categorie e specializzazioni: stime immobiliari – divisioni ereditarie - estimo civile industriale agrario

1. COMPENDIO IMMOBILIARE SITO A BOJANO (CB)

Il compendio immobiliare oggetto di stima si trova in Molise, in provincia di Campobasso, in particolare nel comune di Bojano, distante circa 25 km dal capoluogo di regione, 28 km da Isernia e 70 km dall'Autostrada del Sole.

Di origine antica e ricca di storia, la cittadina sorge a 480 metri di altitudine e presenta uno sviluppo lineare e stratificato nella piana omonima situata ai piedi del Monte La Gallinola e del massiccio del Matese, che segna il confine tra la Campania e il Molise.

La cittadina presenta numerose testimonianze, tanto storiche quanto naturali; il territorio comunale, propriamente montuoso, è infatti ricchissimo di sorgenti e coperto di vasti boschi.

Il centro abitato si compone di due aree distinte: il centro storico, abbarbicato sulle pendici del Matese, e la Bojano nuova, costruita nella piana.



Ubicazione del compendio nell'ambito del territorio comunale - immagine 1

Numerose sono inoltre le frazioni, tra le quali quella di Monteverde, nella quale è situato il compendio in oggetto.

La frazione è una delle più grandi e storicamente significative del comune, situata nella piana a nord rispetto al centro urbano di Bojano e alla Strada Statale 17 (SS 17) - una delle

arterie viarie più importanti della regione - in una posizione pianeggiante e più distante dalle pendici del massiccio del Matese (v. immagine 1).

Monteverde - centro prevalentemente industriale e residenziale - venne costruita dagli abitanti di Bojano a seguito del terremoto del Molise del 1805, che rase al suolo la città.

Le case e le palazzine residenziali si sviluppano principalmente lungo le assi viarie secondarie che collegano la piana di Bojano, con una densità edilizia molto bassa, caratterizzata da ampi spazi aperti tra i lotti e una prevalenza di abitazioni monofamiliari o bifamiliari con giardino e terreni annessi.

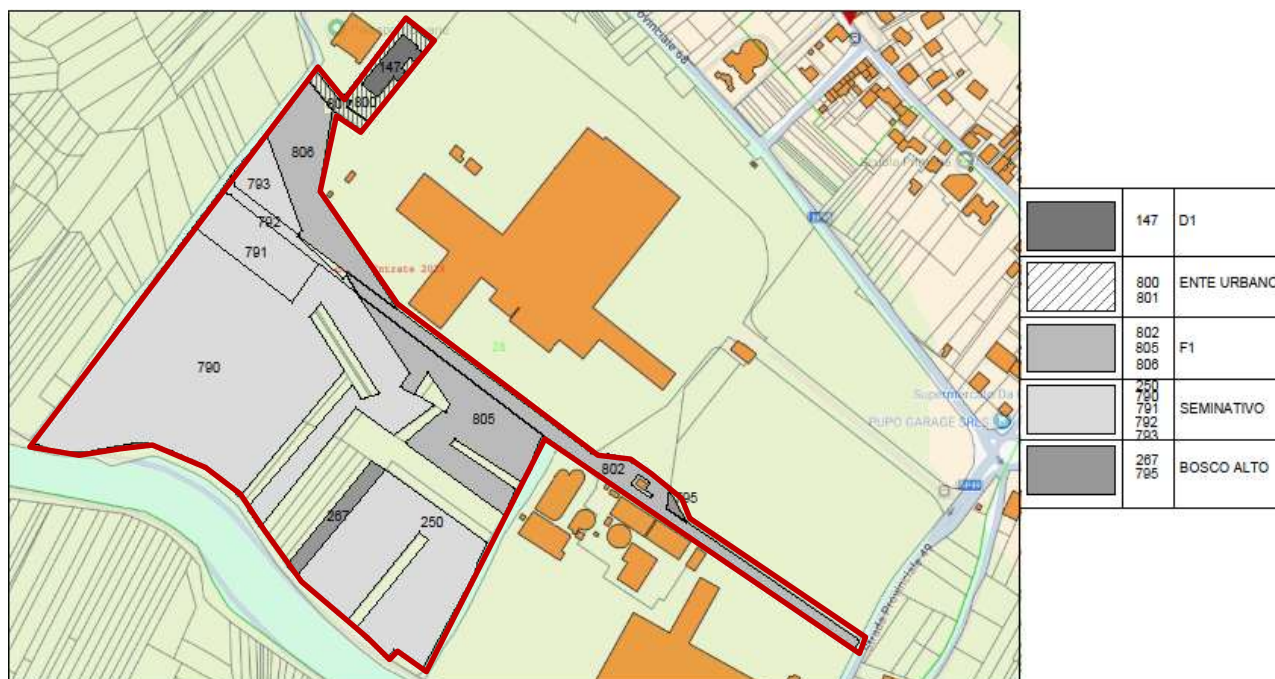
Quanto al settore industriale, invece, si rileva la presenza di importanti insediamenti agroalimentari storicamente legati alla filiera avicola e lattiero-casearia del territorio, che rappresentano il vero motore economico e produttivo dell'intero comprensorio del Matese.

Il polo avicolo di Monteverde (dove si trovano il manufatto e i terreni oggetto di stima) un tempo colosso industriale con il marchio Arena negli anni '70 e '80, è stato per decenni il cuore pulsante della produzione avicola del Molise; dopo aver affrontato una grave crisi finanziaria nei primi anni 2000 venne acquisito dal Gruppo Amadori alla fine del 2016. Tuttavia, nonostante l'azienda abbia investito molto per rilanciare la filiera integrata, il completo ripristino del vecchio macello risulta ancora incompiuto.

Come anticipato, il compendio in esame è formato da un manufatto industriale (part. 147) e da una serie di terreni agricoli circostanti (v. grafico 3).



Ubicazione del compendio immobiliare nella frazione di Monteverde - immagine 2



Particelle che compongono il compendio immobiliare raggruppate per categoria catastale - grafico 3

1.a **MANUFATTO INDUSTRIALE** (part. 147)

Si tratta di un vascone di accumulo per l'acqua (serbatoio di 4.000 mc + 500) che si trova all'interno del grande complesso di macellazione e lavorazione dei polli situato a Monteverde e costruito dalla Società Agricola Molisana s.p.a (SAM) di Bojano intorno agli anni '70 (v. immagine 2).

Il manufatto, di circa 1.200,00 mq, presenta una forma pressoché rettangolare ed è posizionato in prossimità del centro sportivo Varazi e del confine nord del complesso di macellazione, all'interno della relativa area recintata servita da viabilità interna, e a poca distanza dal grande fabbricato principale (v. immagine 2).

L'accesso all'intero complesso, e dunque anche al vascone, avviene dall'ingresso principale situato lungo Corso Don Albino Jovich², oppure dal cancello secondario posizionato sulla parte opposta del lotto (proprio in prossimità del manufatto in oggetto), raggiungibile tramite una stradina sterrata che si diparte dalla strada interpoderale Macchie e Ferrainelle (v. immagini 2 e 4).



Ubicazione del vascone all'interno del complesso di macellazione - immagine 4

Seppure il manufatto, allo stato dei luoghi, non presenti intorno delimitazioni fisiche, catastalmente risulta insistere su un lotto rettangolare di pertinenza esclusiva (part. 800) a cui si aggiunge anche l'appezzamento adiacente più piccolo (part. 801 - v. grafico 5).

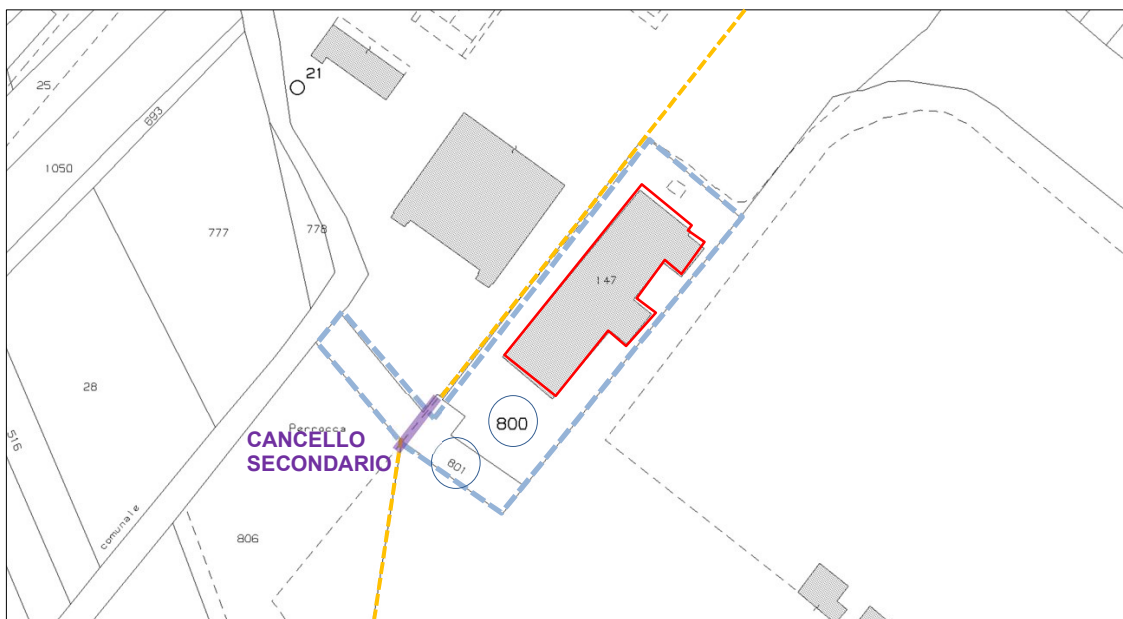
Tali aree risultano in parte pavimentate e in parte lasciate a verde spontaneo.

Riguardo alla part. 801, si evidenzia che una porzione della stessa si estende anche al di fuori della recinzione e del cancello secondario del complesso di macellazione (v. grafico 5)

² La strada corrisponde al tratto urbano che attraversa la frazione di Monteverde della Strada Provinciale 49 (SP49).

e che da tale porzione si accede - tramite un cancello - ad un'altra proprietà (centro sportivo - v. foto 6).

Il manufatto, considerando anche le due aree di pertinenza esclusiva, confina a nord e a est con il centro sportivo (part. 810) e su tutti gli altri lati con l'area del complesso avicolo (part. 668) oltre che con la part. 806 solo per una piccola porzione a ovest.



Estratto di mappa catastale con evidenza (in azzurro) delle aree di pertinenza del manufatto - grafico 5

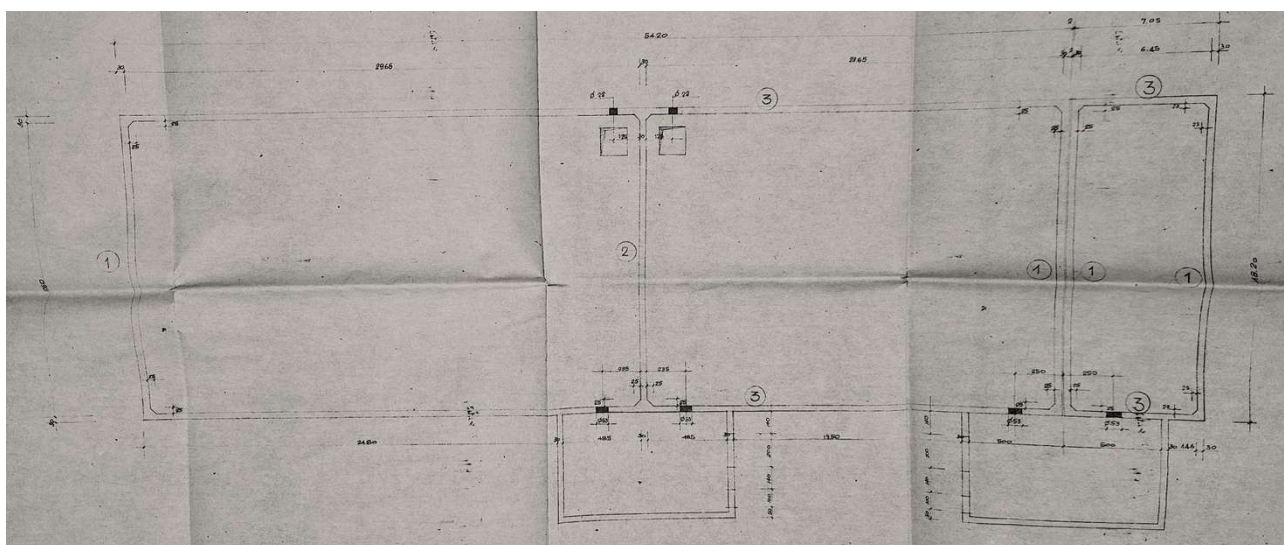


Cancello secondario in prossimità del vascone di accumulo - foto 6

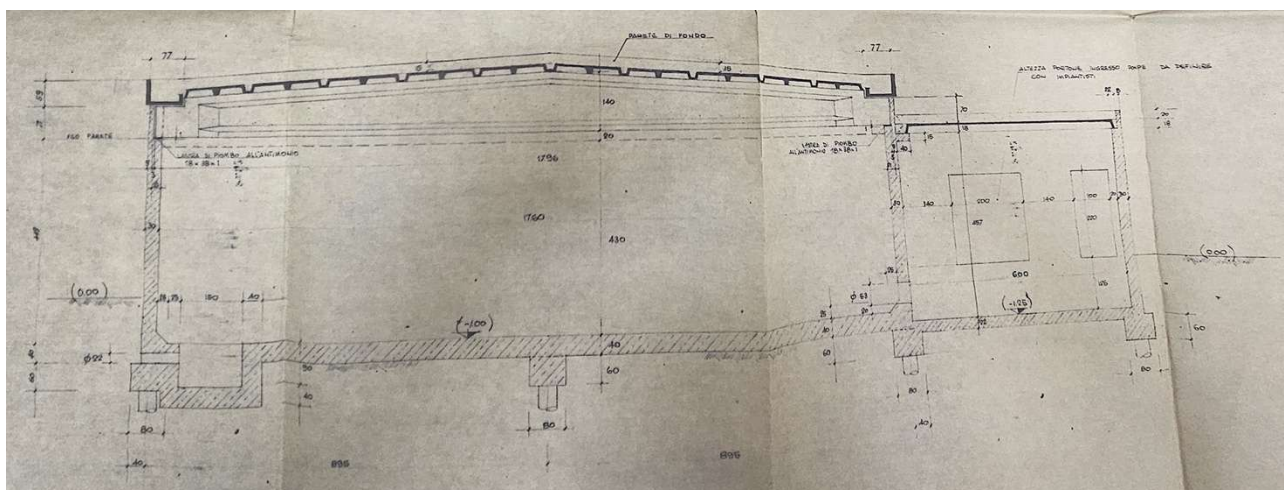
Il vascone, ormai dismesso, è costituito da una struttura in calcestruzzo armato a faccia vista di forma rettangolare, con sviluppo prevalentemente orizzontale e copertura quasi piana. Lungo il lato sud sono presenti due corpi di fabbrica più bassi, costruiti in aderenza, destinati all'alloggiamento degli impianti (v. foto 11, 12 e 13).



Vista laterale del vascone di accumulo - foto 7



Stralcio del progetto approvato, planimetria - immagine 8



Stralcio del progetto approvato, sezione trasversale - immagine 9



Vascone di accumulo - foto 10



Vascone di accumulo, dettaglio degli ingressi - foto 11



Interno dei vani tecnici - foto 12



Interno dei vani tecnici - foto 13

Come si evince dalle foto allegate e come riscontrato anche nel corso del sopralluogo (solo relativamente alle parti esterne) lo stato di conservazione appare caratterizzato da segni di degrado generalizzato, dato dalla condizione di abbandono in cui verte il manufatto, relativo sia ai prospetti esterni e agli infissi, sia agli interni.

Allo stesso modo le apparecchiature presenti, che formavano l'impianto per la movimentazione dell'acqua (grosse tubazioni arrugginite, pompe, oltre che un importante quadro elettrico), sono molto degradate e suggeriscono che l'impianto sia fuori servizio da parecchio tempo. Pertanto, nonostante nel corso del sopralluogo non sia stato possibile verificare l'effettiva funzionalità di tali impianti, dato lo scarso stato manutentivo in cui versano si ritiene ragionevole escludere che siano attualmente operativi.

- **Verifiche catastali** (allegato 1)

L'unità immobiliare, situata in Corso Don Albino Jovich, è iscritta al catasto fabbricati del Comune di Bojano ed identificata dal foglio 28, particella 147 con la categoria D/1 (Opifici). Le due aree esterne pertinenziali al fabbricato, che risultano graffate con la part. 147, sono identificate catastalmente come ENTE URBANO³ con le partt. 800 e 801, rispettivamente con una superficie di 2.080,00 mq e 790,00 mq.

L'unità immobiliare risulta intestata a:

- CODECU IMMOBILIARE S.R.L., proprietaria per 1/1

Si evidenzia che la planimetria catastale dell'immobile non risulta depositata al catasto.

- **Stato urbanistico**

In base alla documentazione reperita dalla scrivente in seguito alla richiesta di accesso agli atti eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bojano, il manufatto (così come l'intero complesso industriale) è stato realizzato previo ottenimento del Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori n. 160, rilasciato dal Comune di Bojano il 12/10/1972 (allegato 2a).

³ L'ente urbano sta ad indicare che su un determinato terreno è stato edificato un fabbricato; non è mai volturabile. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato.

In seguito, in data 18/04/1974, veniva depositato presso il Ministero dei Lavori Pubblici Ufficio del Genio Civile di Campobasso il Certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali n. 88 (allegato 2a).

Da ultimo, sempre con riferimento all'intero stabilimento di macellazione (tra cui viene citato anche il vascone in oggetto), in data 20 marzo 1977 il Sindaco rilasciava la Licenza di Agibilità ed usabilità (allegato 2a).

Pertanto, alla luce della documentazione analizzata (tra cui anche i grafici di progetto dell'unità immobiliare - allegato 2b) si ritiene il manufatto conforme sotto il profilo urbanistico. Tuttavia, non avendo eseguito il sopralluogo anche dell'interno nè il rilievo, non è possibile in questa sede attestare con assoluto grado di certezza l'assenza di eventuali difformità tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi.

1.b TERRENI



Come anticipato il compendio immobiliare è composto anche da una serie di terreni posizionati nelle vicinanze del vascone di accumulo, in adiacenza al perimetro sud dell'intero complesso di macellazione.

Come si evince dall'estratto di mappa le particelle in oggetto formano due lotti separati.

Il primo, più grande, presenta l'accesso principale da un cancello su Corso Don Albino Jovich (SP49), dal quale parte una stradina sterrata che coincide con la part. 802 (v. grafico 14). Si segnala che all'interno della part. 802 si trova una seconda particella più piccola (part. 690) la quale, tuttavia, non risulta di proprietà ITAM e che - stando a quanto visibile nell'immagine satellitare sottostante - coincide con un piccolo fabbricato.

Inoltre, sempre in base a quanto rilevato dall'immagine satellitare, il percorso corrispondente con la part. 802 appare attualmente utilizzato per la viabilità interna del lotto sottostante, dove si trova l'impianto di depurazione dell'originario stabilimento ex SAM.



Il lotto più grande confina a nord con l'area del complesso di macellazione e a ovest con il tracciato di uno stretto percorso sterrato. A sud il lotto confina parzialmente con il torrente Rio Bottone e con la relativa strada sterrata che ne segue il corso (v. grafico 14).

Il lotto, inoltre, confina a nord anche con la particella 801 (che fa comunque parte dei beni del fallimento), collegata, come già detto, alla strada interpoderale Macchie e Ferrainelle tramite una stradina sterrata e sulla quale si trova il cancello secondario allo stabilimento ex

SAM (v. grafico 14).

Il lotto più piccolo, formato dalle sole particelle 250 e 267, confina a nord e ovest con altre particelle, a sud con il torrente e il relativo percorso sterrato, mentre a est è delimitato da un tracciato definito nell'estratto di mappa come "strada comunale", che collega il lotto in oggetto con quello più grande. Seppure attualmente tale strada è in abbandono non risultando comodamente percorribile, dal momento che il tracciato risulta segnalato si ritiene comunque garantita l'accessibilità anche al secondo lotto, previa la necessaria sistemazione del percorso (v. grafico 14).

I terreni, con una consistenza totale pari a 97.549,00 mq, risultano iscritti al catasto terreni del Comune di Bojano, salvo tre particelle - la 802, 805 e la 806 - che sono iscritte invece al catasto fabbricati ed identificate con la categoria F/1 "*area urbana*"⁴ (allegato 3):

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza (mq)
28	802	F/1	-	8.020
28	805	F/1	-	10.840
28	806	F/1	-	7.740
TOTALE				26.600

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie catastale (mq)
28	250	Seminativo	4	15.870
28	790	Seminativo	3	43.029
28	791	Seminativo	3	5.420
28	792	Seminativo	3	1.270
28	793	Seminativo	3	2.760
28	267	Bosco alto	1	2.090
28	795	Bosco alto	1	510
TOTALE				70.949

⁴ La categoria F1 identifica generalmente una superficie di distacco da corti comuni, dalla forte valenza urbana e quindi non considerabile ed accatastabile come terreno agricolo, come ad esempio una corte asfaltata, una porzione stradale, un'area ricavata da demolizione parziale o totale di fabbricati etc. Fa parte del gruppo F, che comprende beni non produttivi di reddito diretto e privi di rendita catastale

Anche i terreni risultano intestati a:

- CODECU IMMOBILIARE S.R.L., proprietaria per 1/1



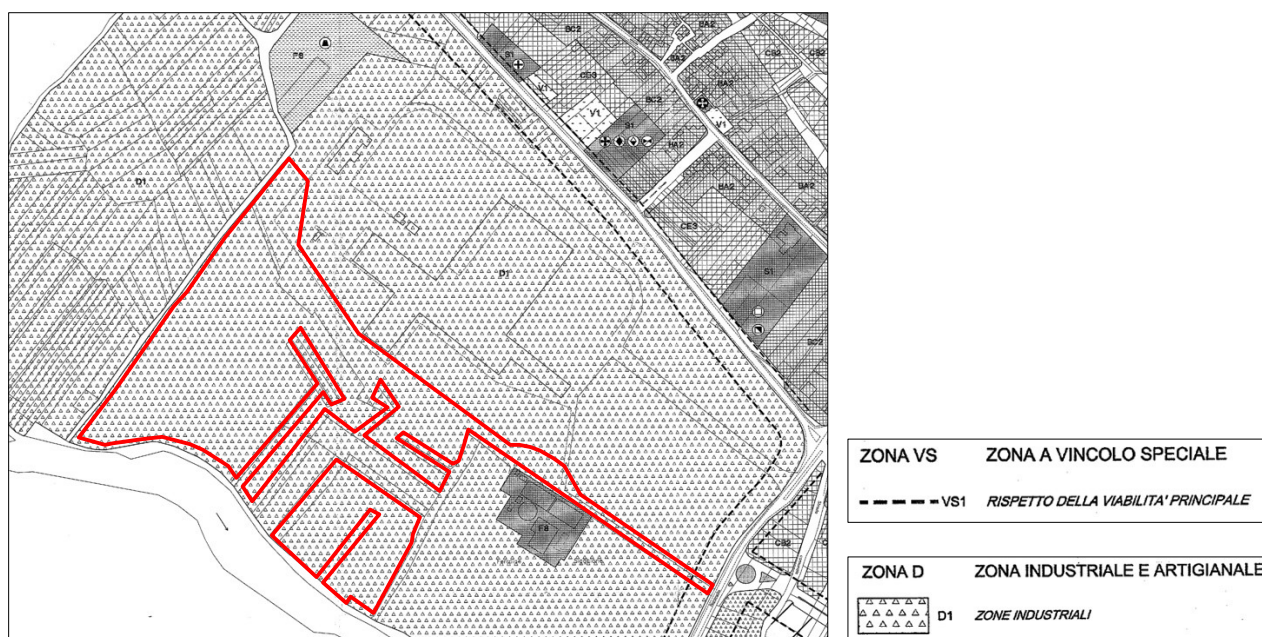
Vista dei terreni in prossimità della part. 790 - foto 15



Vista dei terreni in prossimità della part. 250 - foto 16

- **Stato urbanistico**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU – allegato 4), che ho acquisito presso il Comune di Bojano, fornisce le indicazioni relative all'inquadramento urbanistico dei terreni oggetto di stima, che sono le stesse per tutte le particelle (salvo qualche lieve differenza) e che vengono di seguito individuate.



Stralcio della Tavola n. 7 della variante al PRG - grafico 17

In base alla variante al Piano Regolatore Generale vigente⁵ le particelle ricadono in *Zona D Industriale e artigianale – sottozona D1 Industriale* nella quale si applicano gli indici di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione e alla tabella 16 delle stesse norme.

Come si evince dall'analisi delle Norme, le aree comprese nella sottozona D1 sono quelle già impegnate da stabilimenti di varie produzioni o comunque destinate a nuovi insediamenti.

Inoltre, il CDU indica che le sole particelle 802 e 795 ricadono parzialmente anche in zona VS1 (Vincolo di rispetto della viabilità principale) da destinare a zona P (viabilità e parcheggi) rispettivamente per una percentuale dell'1% e del 2% (allegato 4).

Si ricorda, infine, che l'intero territorio Comunale è interessato dal vincolo paesistico ambientale di cui al Dlgs 42/2004 e vincolo sismico di cui alla L.64/74.

In base alle prescrizioni di PRG, dunque, i terreni hanno una potenziale capacità edificatoria, e pertanto, sulla base degli indici disposti dalle Norme, è possibile giungere alla determinazione della superficie commerciale ipoteticamente realizzabile.

⁵ Approvata con Delibera di Consiglio Regionale n. 348 del 17/09/2002, pubblicata e resa esecutiva in data 11/11/2002.

Tenendo conto che le NTA prevedono per la particolare *sottozona D/1* la nuova costruzione di insediamenti industriali, sono stati presi in considerazione gli indici indicati nella tabella n. 16 allegata alle norme (v. CDU allegato 4).

In base a quanto riportato, normalmente la zona D1 non prevede comparti, e l'area fondiaria coincide con l'area del lotto.

Per calcolare l'area totale del lotto occorre tenere conto delle superfici che il PRG destina alla zona P (viabilità e parcheggi) detraendole dalla consistenza al fine del calcolo della potenzialità edificatoria.

part. 802: $8.020,00 \text{ mq} \times 1\% = 80,20 \text{ mq}$

part. 795: $510,00 \text{ mq} \times 2\% = 10,20 \text{ mq}$

$97.549,00 \text{ mq (sup. totale)} - (80,20 + 10,20) \text{ mq} = 97.458,60 \text{ mq}$

L'area edificabile è pari al 25% dell'area fondiaria nella fase iniziale di installazione, con una successiva possibilità di espansione dello stabilimento fino al 50%:

$$97.458,60 \text{ mq} \times 25\%^6 = 24.364,65 \text{ mq}$$

Quanto allo sviluppo in altezza dei fabbricati, le norme prevedono un'altezza massima solo per uffici e residenze (queste ultime solo con riferimento agli alloggi per custode e addetti alla manutenzione), con un numero massimo di piani pari al piano terreno più un piano superiore, mentre per gli stabilimenti l'altezza sarà legata al tipo di lavorazione che si intende svolgere nell'impianto industriale.

Pertanto, non essendo questa la sede per spingersi nella definizione dello sviluppo planivolumetrico del lotto, si fa riferimento alle caratteristiche del complesso avicolo esistente e situato in prossimità dei terreni che si sviluppa su due livelli (piano terra e primo):

$$24.364,65 \text{ mq} \times 2 \text{ piani} = 48.729,30 \text{ mq (superficie totale)}$$

⁶ Ai fini del calcolo si ritiene congruo applicare, in via prudenziale, la percentuale inferiore.

Inoltre, al fine di determinare la superficie commerciale del complesso realizzabile nell'area, alla superficie utile (48.729,30 mq) si aggiunge la consistenza ponderata della corte di pertinenza esterna restante (97.458,60 mq - 24.364,65 mq = 73.093,95 mq):

$$73.093,95 \text{ mq} \times 10\% = 7.309,39 \text{ mq}$$

48.729,30 mq + 7.309,39 mq = 56.038,69 mq (superficie commerciale del bene finito) che si arrotonda a 56.040,00 mq

Va da sé che, in assenza di un progetto planimetrico sviluppato sul lotto, la superficie espressa ha un valore meramente virtuale e indicativo.

2. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Nell'ambito dell'incarico affidatomi e per lo svolgimento della perizia di stima richiesta si premette quanto segue:

- Data della valutazione: settembre 2026
- Scopo della valutazione: stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili presi in esame
- La prestazione professionale viene svolta in ambito giudiziario
- Le indagini svolte per la valutazione richiesta sono basate principalmente sulla ricerca di comparabili, sulla richiesta di informazioni presso agenzie immobiliari del segmento di appartenenza del compendio da valutare e sulla consultazione delle quotazioni pubblicate dalle fonti più note del settore immobiliare
- Il valutatore è esonerato da qualsiasi attività di Highest and Best Use (massimo e miglior utilizzo) ritenendo che la valutazione debba essere svolta con il valore di mercato
- La consistenza dei beni è stata tratta dalle visure catastali e da quanto indicato nei grafici di progetto (per quanto riguarda il manufatto-vascone), facendo comunque riferimento - per il calcolo della superficie commerciale - ai criteri dettati dalle *"Istruzioni per la determinazione*

della consistenza degli immobili” fornite dall’Agenzia delle Entrate (OMI) nonché al Sistema Italiano di Misurazione (SIM) contemplato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari

- Non sono state svolte indagini inerenti vincoli e gravami, informazioni che di norma devono essere demandate ad apposita relazione notarile
- Non sono stati considerati i costi (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o acquisizione della proprietà; i valori espressi non comprendono l’IVA
- La sola visione dall’esterno del manufatto, eseguita durante il sopralluogo, esonera il valutatore dall’esprimere opinioni o responsabilità circa l’integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendi, la resistenza a terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti costruttivi o impiantistici
- Per l’eventuale vendita degli immobili non sarà necessaria la redazione dell’APE (attestato di prestazione energetica) poiché la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata

Aspetti tecnico-economici del rapporto di valutazione

L’analisi del mercato immobiliare e l’individuazione delle sue caratteristiche deve essere considerata come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima. Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sottomercato reale ove ricade l’immobile oggetto di stima, ovvero individuare lo specifico segmento di mercato che è la parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili.

La stima del valore di mercato riguarda la previsione del più probabile prezzo di mercato dell’immobile da valutare ed in generale le stime immobiliari sono sempre previsive, nel senso che prevedono il valore economico di un immobile prima che sia compravenduto.

Criterio di stima

Il criterio di valutazione immobiliare utilizzato per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, conformemente alle procedure messe a punto dalla disciplina estimativa, è il metodo sintetico, basato sulla stima diretta comparativa.

Si tratta del procedimento più noto e diffuso comunemente denominato anche come “metodo del confronto” (MCA Market Comparison Approach), che consiste nell’individuazione di una quotazione unitaria sulla base del confronto tra gli immobili oggetto di stima e immobili simili della zona nonché, a scopo comparativo o in assenza di comparabili, prelevando i dati pubblicati da fonti note, come ad esempio l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) e il Borsino Immobiliare.

Il valore di mercato degli immobili sarà dato dal prodotto della quotazione unitaria per la superficie commerciale, ragguagliando - ove necessario - con opportuni parametri correttivi riferiti a determinate caratteristiche dei beni, quali ad esempio lo stato manutentivo.

Resta inteso che, in funzione dell’analisi effettuata su ogni singolo bene e delle peculiarità rilevate nel mercato immobiliare locale, il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di “discrezionalità” che lo porterà ad attribuire al bene il valore ritenuto più aderente al caso specifico.

3. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- MANUFATTO INDUSTRIALE (vascone)

• Calcolo delle consistenze

Per quanto riguarda il vascone di accumulo, non avendo potuto eseguire il sopralluogo e il rilievo e in assenza dell’indicazione della superficie nella visura catastale, si considera la

consistenza ricavata nei grafici di progetto pari a 1.240,75 mq che si arrotonda in 1.240,00 mq (allegato 2b).

La consistenza dell'area esterna di pertinenza, in particolare della part. 800, è stata valutata in 840,00 mq sottraendo alla superficie indicata nella visura catastale (2.080,00 mq) l'area di sedime del manufatto (1.240,00 mq).

Quanto alla part. 801 la superficie è stata tratta dalla visura catastale (790,00 mq).

Secondo i criteri stabiliti dall'OMI, la superficie commerciale - utilizzata per stabilire il valore di mercato del manufatto industriale - si determina sommando la superficie dell'immobile (calcolata al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne) alla superficie omogeneizzata delle aree di pertinenza esclusiva, considerando per le stesse un percentuale del 10%.

Tuttavia, considerando che l'unità oggetto di stima consiste in un manufatto di tipo tecnologico che nasce come accessorio a servizio dello stabilimento avicolo, anche in questo caso si ritiene congruo applicare, per il calcolo della superficie commerciale, una ponderazione pari al 25% indicata dall'OMI per gli accessori non comunicanti con i vani principali:

- vascone: $1.240,00 \text{ mq} \times 25\% = 310,00 \text{ mq}$
- aree esterne: $\text{mq} (840,00 + 790,00) \times 10\% = 163,00 \text{ mq}$
- superficie commerciale $\text{mq} (310,00 + 163,00) = \mathbf{473,00 \text{ mq}}$

• **Stima del valore di mercato**

I fattori che principalmente ritengo di dover evidenziare ai fini della stima sono:

- epoca di costruzione del fabbricato: 1974 (data del Certificato di Collaudo del complesso)
 - destinazione d'uso: industriale
 - ubicazione: in zona extra urbana (ma situata comunque in prossimità del centro di Bojano)
- con vocazione prevalentemente industriale

- accessibilità: il manufatto si trova all'interno dello stabilimento avicolo ex SAM di Monteverde, dunque risulta accessibile dai due cancelli di ingresso dell'intero complesso
- stato manutentivo: il vascone si trova attualmente in uno stato di abbandono

Partendo dalla consultazione degli annunci immobiliari nella particolare microzona, pubblicati sulle piattaforme di settore più note, ho rilevato come il mercato immobiliare della categoria industriale appaia particolarmente statico, data l'assenza di unità immobiliari con requisiti simili in quanto a posizionamento e soprattutto tipologia, e dunque di offerte significative e tali da poter fornire dati comparabili con l'immobile oggetto della presente stima.

Pertanto, in assenza di comparabili, sono state consultate le quotazioni fornite dai listini dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2025) e del Borsino Immobiliare e riferite alla zona periferica denominata "*contrada Monteverde e zona industriale*", attestandosi comunque sui valori minimi anche in considerazione della scarsa dinamicità commerciale dell'area.

L'OMI indica un valore minimo di 300,00 €/mq per la tipologia dei *capannoni industriali* in stato conservativo normale, mentre il Borsino individua una quotazione minima inferiore pari a 195,00 €/mq per i *capannoni produttivi* (assimilabili a quelli industriali - v. allegato 5).

Considerata la differenza tra le due quotazioni rilevate, si è ritenuto opportuno effettuare una media dei valori al fine di determinare una stima il più possibile coerente ed equilibrata:
$$(300,00 + 195,00) \text{ €/mq} / 2 = 247,50 \text{ €/mq}$$

Tuttavia, si ricorda che la quotazione così ricavata fa riferimento ad uno stato conservativo normale, mentre il manufatto in oggetto è attualmente dismesso e in stato di abbandono. Pertanto, si ritiene congruo applicare al valore unitario così ricavato una decurtazione pari al 50% che tiene conto delle reali condizioni manutentive:

$$247,50 \text{ €/mq} \times 50\% = 123,75 \text{ €/mq}$$
 che si arrotonda a **120,00 €/mq**

Stima dell'unità immobiliare (vascone)

- quotazione unitaria €/mq 120,00

- consistenza 473,00 mq

120,00 €/mq x 473,00 mq = 56.760,00 € che si arrotonda a **56.000,00 €**

- TERRENI

• Stima del valore di mercato

Anche in questo caso, l'indagine di mercato volta ad individuare annunci di terreni edificabili comparabili con quelli in oggetto, almeno in quanto a posizionamento e tipologia, ha restituito pochissimi risultati, confermando il carattere marcatamente depresso del contesto immobiliare locale.

L'unico annuncio congruo reperito fa riferimento ad un terreno edificabile situato a sud del torrente ed individuato nel PRG con *categoria D2 - Industriale* che ben può essere assimilata con la zona D1 in cui si trovano i terreni oggetto di stima, risultando potenzialmente comparabile. Dall'analisi dell'annuncio si ottiene un prezzo unitario di €/mq 4,44 (allegato 6).

Tuttavia, in merito all'attendibilità di tale quotazione, occorre considerare che i valori indicati dalle agenzie immobiliari rappresentano prezzi di richiesta (asking price) che nell'ambito delle ordinarie trattative di compravendita subiscono quasi sempre un ribasso rispetto al prezzo di vendita effettivo.

Pertanto, il costo unitario ricavato dall'annuncio di €/mq 4,44, diminuito di una percentuale del 10%, va considerato in €/mq 4,00, quotazione che si ritiene più vicina al reale prezzo medio di vendita del terreno preso a campione (allegato 6).

A causa della ridotta dinamicità del mercato nella specifica microzona, l'indagine è stata integrata tramite interviste dirette agli operatori immobiliari locali. La loro approfondita

conoscenza del territorio e del relativo potenziale ha permesso di confermare la congruità del valore unitario stimato, pari a 4,00 €/mq.

Si evidenzia, peraltro, che tale valore risulta allineato con quanto indicato nella Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 26/07/2016 con oggetto i “Valori venali per l'anno 2016 delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU” (ultima delibera emessa in merito - allegato 7). In particolare, infatti, per la zona D1 del PRG il valore venale indicato è pari a 4,00 €/mq.

Stima dei terreni

- quotazione unitaria €/mq 4,00

- consistenza 97.549,00 mq

4,00 €/mq x 97.549,00 mq = 390.196,00 € che si arrotonda a **390.000,00 €**

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

BENI	STIMA VALORE DI MERCATO
manufatto industriale (vascone)	56.000,00 €
terreni	390.000,00 €
totale	446.000,00 €

4. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione catastale manufatto industriale
- 2a. Regolarità urbanistica - documenti
- 2b. Regolarità urbanistica - grafici di progetto
3. Documentazione catastale terreni
4. Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
5. Quotazioni listini (OMI e Borsino)
6. Annuncio immobiliare terreno
7. Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 26/07/2016

Con la presente relazione la sottoscritta ritiene di aver espletato il mandato conferitogli; ringrazia il Curatore del fallimento e l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roma, 14/09/2026

Il CTU

Arch. Claudia Ferreri



Claudia FERRERI
Ordine degli Architetti, P.P.C.
di Roma e provincia
Architetto
15.09.2026 16:07:07
GMT+02:00